

PENILAIAN JAMINAN PROPERTI DI PT BANK BTN

SYARIAH

(PERSERO)TBK KANTOR CABANG SYARIAH

JL.Ir.JUANDA NO 48 MEDAN

SKRIPSI MINOR

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memproleh

Gelar Ahli Madyah (D-III)

Dalam Ilmu Perbankan Syariah

Pada Program D-III Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Disusun oleh :

ZUL HADZI RITONGA

NIM :0504162143



PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA

MEDAN

2019M/1943H

PENILAIAN JAMINAN PROPERTI DI PT BANK BTN

SYARIAH

(PERSERO)TBK KANTOR CABANG SYARIAH

JL.Ir.JUANDA NO 48 MEDAN

SKRIPSI MINOR

OLEH:

ZUL HADZI RITONGA

NIM. 0504162143



PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN- SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA

2019 M/1439 H

LEMBAR PERSETUJUAN
PENILAIAN JAMINAN PROPERTI DI PT BANK BTN SYARIAH
(PERSERO) TBK KANTOR CABANG SYARIAH
JL. Ir. JUANDA NO 48 MEDAN

OLEH :

ZUL HADZI RITONGA

NIM. 0504162143

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI

D-III PERBANKAN SYARIAH

Nur Ahmadi Bi Rahmani, M. SI

DR. Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA

NIB.1100000093

NIP. 196506282003021001

IKHTISAR

Penelitian ini berjudul **“Penilaian Jaminan Properti di PT Bank Btn Syariah (persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Jl. Ir. Juanda No 48 Medan”**. Disusun oleh Zul Hadzi Ritonga, Nim.0504162143, pembimbing Nur Ahmadi Bi Rahmani, M. SI.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui cara penilaian jaminan properti di bank btn syariah dan bagaimana pihak bank dalam penilaian jaminan properti. Bank btn syariah melakukan penilaian komersial dan konsumen, penilaian komersial adalah suatu keadaan yang melibatkan dua pihak, kedua belah pihak bekerjasama untuk menghasilkan sesuatu yang menguntungkan, konsumen adalah suatu cara atau proses yang dilakukan oleh setiap konsumen sebelum mereka melakukan keputusan untuk membeli suatu barang atau menggunakan suatu jasa untuk memenuhi kepuasan mereka bank btn syariah juga menggunakan bantuan pihak ketiga yaitu pihak KJPP pihak KJPP yang akan memberikan laporan pada pihak bank. Penilaian ini bertujuan agar dapat memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu dilakukan dalam pemecahan masalah tersebut, mendapatkan data-data, mengklasifikasikan data, menganalisis, dan selanjutnya mengekspresikannya dalam suatu estimasi nilai. Metode yang digunakan adalah metode kuantitatif. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi dan wawancara. Dalam penilaian jaminan properti pihak bank melakukan survei langsung dan memberikan penilaian dan dibantu oleh pihak KJPP melakukan pendekatan pada pasar guna untuk menyamakan harga. Kendala dalam penilaian jaminan properti tersebut untuk bank btn tersebut tidak memiliki kendala karena pihak bank menggunakan pihak ketiga pihak KJPP. KJPP lah yang bertanggung jawab atas penilaian. Kendala-kendala dalam melakukan penilaian, harga pasar yang mudah naik turun yang tidak stabil, pengimputan data yang kadang salah, penilaian berdasarkan tanggal penilaian (karena pasar bersifat dinamis dan pada saat penilaian menyusun laporan kondisi pasar dapat berubah).

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat, barokah, serta besarnya karunia yang telah dilimpahkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi minor ini. Tidak lupa shalawat berangkaikan salam dihadiahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW semoga penulis dan pembaca selalu berada dalam naungan safa'atnya hingga akhir zaman nanti. Amin YaRobbal'alamin.

Skripsi minor ini berjudul **“Penilaian Jaminan Properti di PT Bank Btn Syariah (persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Jl. Ir. Juanda No 48 Medan”**. merupakan hasil penelitian penulis selama melaksanakan penelitian dalam rangka melengkapkan tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan pendidikan program D-III Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tak pernah lupa memberi semangat terkhususnya kepada ayahanda : **“Awalluddin Ritonga”** yang telah berjuang untuk membiayai pendidikan anak-anak nyadan ibunda saya **“Yusnidar Pasaribu”** yang selama ini telah mengasuh, membesarkan, mendidik, memberikan kasih sayang cinta yang tiada ternilai, memberikan doa serta dukungannya baik secara moral maupun material sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Serta terima kasih juga kepada kakak

saya “Rahmi putri Ritonga” yang tidak henti memberikan saya masukan-masukan pembangkit semangat saya dalam menyelesaikan kuliah saya ini, dan tidak lupa kepada Adik saya “Zunedi Ashari Ritonga” yang diam-diam mendoakan saya agar kuliah saya ini lancar, semoga kita sukses dan dapat membahagiakan ayah dan ibu, Amin.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa segala upaya yang penulis lakukan dalam penyusunan skripsi ini tidak akan terlaksana dengan baik tanpa ada bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA selaku ketua program studi D-III Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Nur Ahmadi Bi Rahmani, M. SI. selaku dosen pembimbing skripsi minor yang telah memberikan masukan dan arahan-arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi minor ini.
5. Seluruh dosen dan staf pengajar dan biro Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara khususnya program studi D-III Perbankan Syariah.

6. Seluruh staff dan pegawai di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Pembantu Tebing Tinggi
7. Kepada Almarhumah Nenek saya yang dulu telah memberikan semangat bagi saya dalam menyelesaikan pendidikan saya ini sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya ini.
8. Kepada tante saya Essi Marisa Pasribu yang telah memberikan saya dukungan yang membuat saya terus semangat dalam mengerjakan skripsi minor saya ini
9. Kepada teman-teman seperjuangan khususnya D-III Perbankan Syariah Kelas A, selama kurang lebih tiga tahun kita bersama, bercanda riang, suka duka di kelas kita jalani bersama, terima kasih atas ketersediaanya dan kebersamaannya dalam berbagai kesempatan kita selama ini.
10. Kepada sahabat-sahabat saya Anwar Rais Hsb, Rezkiy Maulita Hts, Desi Rasima Siregar, terimakasih juga telah pernah memberikan saya semangat agar skripsi saya ini dipermudah.
11. Kepada teman teman kos Rahayu yang tak pernah lupa memberi penulis semangat dan supportnya.

Dan semoga amal dan jasa baik yang telah diberikan kepada penulis dapat di balas Allah SWT dengan pahala yang berlimpah. Dengan segala kelemahan dan kekurangan dan kelebihanannya yang ada skripsi minor ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca. Semoga Allah SWT senantiasa meridhai setiap langkah kita, Aamiin.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan,14 Mei 2019

Zul Hadzi Ritonga

NIM 05.04.16.2143

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	i
Ikhtisar	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	vi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Metode Penelitian	5
E. Jenis Penelitian	5
F. Sistematika Pembahasan	6

BAB II : LANDASAN TEORI

A. Pengertian Jaminan.....	8
B. Dasar Hukum Jaminan	12
C. Jenis-Jenis Jaminan.....	13
D. Dasar Hukum Kantor Jasa Penilaian Publik	14
E. Pengertian Kantor Jasa Penilaian Publik.....	15
F. Ruang Lingkup Kegiatan Kantor Jasa Penilaian Publik	17
G. Pendirian Kantor Jasa Penilaian Publik	18

H. Pedoman Kegiatan Jasa Penilaian Publik	20
I. Metode Penialian	20
J. Jenis-Jenis Nilai	21
K. Laporan Penialian	24
L. Tanggung Jawab Kantor Jasa Penialian Publik	27
M. Pembiayaan.....	28
N. Akad Murabahah	31

BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAN

A. Sejarah Singkat PT.Bank Tabungan Negara.....	33
A. Sejarah Singkat Bank BTN Syariah	33
B. Visi Dan Misi Nilai Perusahaan	37
C. Makna Logo BTN Syariah	39
D. Etika Dari PT.Bank Tabungan Negara	40
E. Penghargaan Yang di Terima Oleh Bank Tabungan Negara	41
F. Ruang Lingkup Bidang Usaha	44
G. Produk Penyaluran Dana.....	45
H. Produk dan Jasa Perbankan Lainnya	48
I. Lokasi Perusahaan.....	50
J. Daerah Perusahaan.....	50
K. Struktur Organisasi Perusahaan.....	51
L. Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab	51

M. Jumlah Tenaga Kerja dan Jam Kerja 64

N. System Pengupahan dan Fasilitas Lainnya 65

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Penjaminan Pembiayaan Pada Murabahah 66

B. Cara Penilaian Jaminan Properti di BTN Syariah 67

C. Kendala-Kendala Dalam Proses Penilaian Properti di BTN Syariah 70

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan 72

B. Saran 73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penilaian properti ini sangat diperlukan baik oleh swasta maupun pemerintah baik pusat dan daerah untuk meningkatkan akuntabilitas dan menciptakan tertip administrasi untuk mendorong pengelolaan aset yang lebih baik dan modern. Penilaian properti ini dapat dimanfaatkan untuk banyak hal misalnya jual beli, kelayakan sewa maupun pengkajian sewa berjalan dan untuk meniali obyek pasak untuk menentukan besaran pajaknya, menilai aset daerah untuk kepentingan penyusunan neraca/ laporan keuangan daerah serta untuk menghitung komposisi hutang dan ekuitas dan struktur permodalan dalam sebuah usaha.

Indonesia merupakan sebuah bangsa terbesar di dunia dengan jumlah penduduk kurang dari 80% yang beragama islam ,tuntutan masyarakat untuk menjalankan dan menerapkan sistem ekonomi alternatif sejak berkuasanya sistem kapitalis dan sosialis menjadi tidak bisa dilegakan lagi.Ekonomi alternatif tersebut terwujud dalam sistem perekonomian yang menggunakan peraturan-peraturan agama sebagai landasa hukumnya.¹ Bank Syariah adalah badan usaha yang mengimpun dana masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan

¹ Mukthar Al-Shodiq,*Briefcasebooks Edukasi Profesional Syariah :Fatwa-fatwa syariah Konteporer*,(Jakarta :Renaissan ,2005),h.21.

atau dalam bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah.²

Salah satu pembiayaan yang menjadi produk Bank Umum Syariah dan Lembaga keuangan lain adalah murabahah. Dalam pembiayaan murabahah terdapat resiko sehingga mengharuskan terdapat unsur jaminan. Perlunya jaminan sebanding dengan pernyataan bahwa “untuk mengurangi resiko maka undang undang terhadap perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penelitian yang sakama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non kebendaan (*imateriil*) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debitornya.

Bank memegang peran penting dalam penyediaan dana untuk proyek dalam bentuk pinjaman. Agunan merupakan hal yang paling disalurkan dalam bentuk pembiayaan. Salah satu yang dapat dijadikan agunan adalah *realproperty* atau properti yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya, dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan agunan tersebut dapat dijadikan penyelamatan untuk kelancaran usaha bank³. Appraisal merupakan salah satu sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan. Pelaksanaan appraisal merupakan syarat mutlak dalam pinjaman pembiayaan melalui bank

² Baharuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2008), h. 17

³ Andika Prtama Putra, dkk., *Jurnal Analisis Properti Rumah Tinggal Sebagai Agunan dengan Metode Penilaian Appraisal* (Bogor : Jurnal Universitas Pakuan Bogor, 2013), h. 1.

yang menggunakan tanah dan bangunan (rumah tinggal) sebagai jaminan (agunan)pembiayaan.⁴Karena jumlah dana yang akan dikucurkan kepada nasabah atau calon debitur oleh pihak pemiayaan bank tergantung pada nilai agunan (rumah tinggal)itu sendiri yang dinilai Kantor Jasa Penilai Publik.Menurut data Kementrian Keuangan Bidang Pusat Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilaian jumlah Kantor Jasa Publik (KJPP) yang telah memperoleh izin dari mentri keuangan pada tahun 2015 sebanyak 385 orang yang mempunyai atau menjadi rekan pada 118 dan 83 cabang KJPP serta 138 Kantor perwakilan KJPP di seluruh Indonesia.

Terjadinya penilaian properti ini supaya tidak ada unsur saling merugikan dari pihak bank maupun nasabah. Karna harga nilai properti nasabah tidaklah selalu bisa sesuai dengan keinginannya, mungkin harga dipasar tidak sebesar harga yang di ajukan oleh nasabah yang memberikan jaminan propertinya. Oleh karena itu penilaian jaminan properti ini dilakukan agar tidak ada yang merasakan adanya kerugian baik dari pihak bank maupun nasabah. Karna wawancara saya dengan salah satu pihak bank bapak Ahmad Fahri Nasution bahwa ada nasabah yang komplek dengan penilaian tersebut.

Karna jasa penilaian ini pada umumnya adalah suatu kemampuan yang dapat menentukan nilai dari harta perorangan, perusahaan, pemerintah, swasta, yang berupa perkebunan, perumahan, sarana transportasi dan lain-lain.

⁴Ibid.

Dengan adanya latar belakang dan permasalahan yang menyangkut penilaian jaminan yang dilakukan bank maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut maka peneliti membuat judul skripsi minor dengan **Judul“PENILAIAN JAMINAN PROPERTI DI PT BANK BTN SYARIAH (PERSERO)TBK KANTOR CABANG SYARIAH JL.Ir.JUANDA NO 48 MEDAN”**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana cara penilaian jaminan properti di Bank BTN Syariah?
- b. Apa saja kendala-kendala dalam proses penilaian properti di BTN Syariah?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan pernyataan pernyataan diatas penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Menjelaskan bagaimana cara penilaian jaminan properti di Bank BTN Syariah.
- b. Mengidentifikasi masalah-masalah yang sering terjadi pada saat melakukan penilaian properti.

Adapun manfaat yang diharapkan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan ke btn syariah penelitian ini bisa menjadi bahan masukan bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan .
- b. Bagi pihak akademis,dapat menambah ke ilmunya setelah membaca penelitian ini dalam bidang perbankan terutama dalam penilaian properti di bank syariah.

D. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami obyek yang mejadi sasaran atau tujuan penelitian.Dalam penelitian ini,peneliti menggunakan berbagai metode penelitian.

B. Jenis penelitian

1. Observasi

Observasi adalah proses pengamatan data dan pencatatan secara sismatis mengenai gejala-gejala yang di teliti.Ini menjadi salah satu teknik pengumpulan data apabila sesuai dengan tujuan penelitian,yang di rencanakan dan di catat secara baik dan sismatis.

2. Wawancara

Mengambil data penelitian dengan mewawancarai orang yang bersangkutan dengan Bank BTN Syariah.

C. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah terhadap bagaimana bank BTN syariah dalam penilaian jaminan properti.

E. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar penyusun skripsi minor ini membahas beberapa bab yang masing-masing sub-subnya disesuaikan dengan kepentingan untuk memudahkan penulis membatasi ruang lingkup yang akan dibahas agar lebih mudah dipahami. Untuk lebih jelas sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

2. Bab II Landasan Teori

Bab ini membahas tentang beberapa landasan teoritis tentang Pembiayaan, Jaminan, Jasa penilai, serta akad Murabahah.

3. Bab III Gambaran Umum Bank BTN Syariah

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai sejarah, visi, misi, tujuan, makna logo dan struktur organisasi pada Bank BTN Syariah.

4. Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan hasil-hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Seperti temuan umum, temuan khusus, analisis terhadap temuan hingga hasil penelitian serta solusi terhadap temuan yang ada.

5. Bab V Penutup

Pada bab ini penulis akan menguraikan kesimpulan serta saran yang diteliti.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Menurut Pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak ataupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank Syariah dan /UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dari ketentuan Pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu agunan dan jaminan. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁵

Untuk memahami istilah jaminan dan agunan dalam perbankan, secara historitis dapat kita lihat dari peraturan yang pernah dikeluarkan berupa surat keputusan NO .23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit sesuai dengan yang di perjanjikan.⁶

⁵A.Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta): PT Gramedia Pustaka Utama 2012. h.285.

⁶ Ibid. h.286.

Istilah agunan dan jaminan juga terdapat dalam UU Perbankan.Undang-undang tersebut .

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia jaminan diartikan sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima⁷.Jaminan atau agunan merupakan hal yang paling utama untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk pembiayaan dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan sebagai penyelamat bagi kelancaran bank.Secara umum barang yang dijadikan agunan real properti yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya.

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda ,yaitu “Zekerheid “atau “*Cautie*”. “*Zekerheid* “atau “*Cautie*” mencakup secara umum pembiayaan menjamin dipenuhinya tagihannya ,disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap hutang –hutang nya⁸. Selain istilah jaminan,dikenal juga dengan istilah agunan

Hadisoeparto menemukan bahwa “jaminan pembiayaan ialah segala sesuatu yang diberikan kepada pembiayaan untuk menimbulkan

⁷ Departemen Pendidikan Nasional,*Kamus Besar Bahasa Indonesia* ,(Jakarta:Gramedia 2008),.hlm500

⁸ Salim ,*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* ,(Jakarta PT .Raja Grafindo Persada,2004),.hlm.,21

keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban, yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.⁹

Kartono menyatakan bahwa “Jaminan dalam suatu pemberian pembiayaan merupakan suatu usaha dari pembiayaan untuk memperkuat kedudukannya sebagai pembiayaan dalam arti mendapat jaminan yang lebih kuat walaupun hak-hak pembiayaan pada umumnya sudah dijamin oleh kekayaan debitur baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 dan ketentuan pasal 1132 kitab Undang – Undang Hukum Perdata.”¹⁰

Jaminan pembiayaan atau pembiayaan berdasarkan pernyataan Djamil adalah keyakinan atas kemampuan dan kemsanggupan nasabah (*mudhorib*) untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Menurut arti luasnya jaminan pembiayaan atau pembiayaan meliputi watak, modal, agunan, dan prospek usaha shahibul mal. Dalam arti sempit adalah agunan.

Jaminan merupakan salah satu bagian penting dalam proses penawaran jasa konstruksi. Pada umumnya penawaran (peserta lelang) harus menyerahkan jaminan sebagai syarat dari penyerahan penawaran proyek. Untuk memberikan perlindungan secara *finacial* dan legal (hukum)

⁹ Hantoro Hadisoeparto, *Pokok – Pokok Hukum Jaminan*, (Yogyakarta :Liberty, 1984), h.50

¹⁰ Kartono, *Hak- hak Jaminan Pembiayaan*, Cet .Kedua (Jakarta :Pradnya Pramita, 1977), h.11.

kepada pemilik, maka jaminan yang diberikan oleh kontraktor harus dikeluarkan oleh suatu perusahaan penjamin tentu atas nama pemilik. Oleh karena itu proses ini melibatkan 3 pihak yaitu: *Owner* (pemilik proyek), perusahaan tertentu yang ditunjuk untuk mengeluarkan jaminan (seperti bank atau asuransi) dan kontraktor sebagai pihak yang membayar untuk memberikan perlindungan pada owner /pemilik.¹¹ Pengadaan jaminan dimaksudkan untuk melindungi owner dan dilakukan oleh kontraktor melalui institusi atau perusahaan yang dapat memberikan jaminan, institusi pemberi jaminan disebut *the surety* atau *bonding company* dan bisa berupa Bank.

Sebagai contohnya seseorang (nasabah /shahibul maal) mengajukan permohonan pembiayaan kepada salah satu bank syariah untuk mendapatkan dana pinjaman guna keperluannya. Untuk memberikan pinjaman berupa pembiayaan, maka diperlukan keyakinan dari bank terhadap karakter dan kemampuan nasabah /shahibul maal untuk membayar kembali pembiayaannya, salah satunya dengan dana yang bersal dari jaminan pembiayaan yang didasarkan atas likuidasi nilai jaminan pembiayaan apabila kemudian hari ini nasabah tidak dapat mengembalikan pembayaran pembiayaan tersebut.

¹¹ Erikson Damanik, *Pengetian –pengertian dan info (Pengertian, Fungsi, dan Jenis –jenis Jaminan Menurut Para Ahli)*, 04 April 2016, artikel diakses pada 03 Agustus 2016 dari <http://pengertian-pengertian-info.blogspot.co.id>

2. Dasar Hukum Jaminan

Al-Quran

* وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ

Terjemah Arti: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).

Bahwa ayat yang di atas memberikan isyarat bahwabarang jaminan dimanfaatkan, baik oleh pemiliknya atau orang yang mendapat jaminan. Namun resiko dan biaya yang dibutuhkan oleh barang jaminan itu ditanggung jawab menggunakannya. Tidak nampak dalam ayat ini ketentuan tentang dimana keberadaan barang jaminan, apakah dipegang yang punya utang atau yang punya piutang. Semua itu di putuskan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak. Demikian pula bila terjadi sesuatu yang menimbulkan perpanjangan jangka waktu utang piutang, status jaminan tidak otomatis bisa disita.¹²

¹² Saifuddin, Persaksian dan Jaminan Utang 9 November 2012, artikel pada 2 September 2016 dari <http://saifuddiinas.com>. 2012/11/09/al-baqorah283-peraksian-dan-jamianan-dan-utang-piutang.

3. Jenis-Jenis Jaminan

Terdapat empat jenis jaminan yang umumnya digunakan untuk melindungi owner antara lain:

a. Jaminan Tender (*Bid Bond*)

Merupakan surat yang dikeluarkan oleh bank atau lembaga keuangan lain untuk menjamin apabila peserta tender menarik diri sebelum batas waktu berlakunya penawaran. Biasanya jaminan tender ini sebesar 1%-3% dari harga penawaran.

b. Jaminan Pelaksanaan (*Performance Bond*)

Merupakan surat berharga yang dikeluarkan oleh bank atau lembaga keuangan lain, untuk menjamin apabila kontraktor tidak mampu menyelesaikan pekerjaan atau tidak memenuhi kewajibannya selama masa pelaksanaan. Besarnya jaminan pelaksanaan pada umumnya adalah 5% -10% dari nilai kontrak.

c. Jaminan Uang muka (*Payment Bond*)

Merupakan jaminan atas uang muka yang dibayarkan kepada kontraktor. Nilai jaminan uang muka ini sama dengan nilai uang muka yang dibayarkan.

d. Jaminan Masa Pemeliharaan (*Maintenance Bond*)

Merupakan jaminan atas pemeliharaan, setelah serah terima pertama proyek. Besarannya jaminan pemeliharaan pada umumnya 5% dari nilai kontrak.

B. Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP)

1. Dasar Hukum Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP)

- a. Surat keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang jasa penilaian.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan No 57/KMK.017/1996 ditetapkan pada tanggal 6 Februari 1996, keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal 6 Februari 2000 dengan Juklak yaitu Surat Keputusan Direktur Jendral Lembaga Keuangan No. KEP-3058/LK1998 tentang Peraturan Pelaksanaan atas Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang jasa penilaian, tanggal 9 Juni 1998.
- c. Surat Keputusan Bersama Menteri Perindustrian dan Perdagangan dan Menteri Keuangan RI No:423/MPPKep/7/2004/ 327 KMK.062004 tentang pelimpahan Tugas dan Wewenang Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Mengenai Pembinaan Dan Pengawasan Usaha Jasa Penilai Kepada Menteri Keuangan.
- d. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan No. 406/KMK 06/2004 tentang Usaha Jasa Penilaian Berbentuk Perseroan Terbatas.

- e. Peraturan Menteri Keuangan No 49/PMK 01/2006 tentang Pelimpahan Wewenang Menku kepada Sekjen Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai.
- f. Peraturan Menteri Keuangan No 106/PMK 01/2006 tentang Perubahan Beberapa Ketentuan SK Menkeu No.57/KML.017/1996.

2. Pengertian Kantor Jasa Penilai Publik

Sebelum menjelaskan pengertian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), terlebih dahulu akan dijelaskan asal kata penilaian (penilai). Secara umum, kata penilaian berasal dari kata nilai (price, value, yaitu harga, dalam arti taksiran harga). Nilai adalah hasil guna dari suatu properti baik berwujud maupun tidak berwujud, dinyatakan dalam suatu mata uang, yang diperoleh penilaian pada tanggal tertentu.¹³

Kamus Hukum Ekonomi, memberikan pengertian penilai (*appraisial*) yaitu. Orang yang pekerjaannya melakukan penaksiran atas nilai atau harga suatu barang atau harta kekayaan perusahaan, perhitungan terhadap nilai barang impor untuk menentukan besarnya tarif /bea masuk yang harus dibayar importer.¹⁴

¹³ Saut Simanjutak, *Pengertian Penilaian dan Prinsip Penilaian dan Prinsip Penilai : Pendidikan dan Pelatihan Penilaian Commercial Properties*, (Jakarta : GAPPI – Depperindag, 21 September-14 Oktober 1999), hlm.1

¹⁴ *Kamus Hukum Ekonomi*, Edisi Pertama, (Jakarta : Elips 1997), hlm., 7

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia,”penilaian diartikan sebagai proses cara,perbuatan menilai,pemberian, (biji,kadar mutu, harga), penelaahan dan yang lengkap”.¹⁵

Pengertian Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP)berdasarkan pasal 1 angka 5 adalah “Kantor Jasa Penilaian Publik yang selanjutnya disebut KJPP adalah badan usaha yang telah mendapatkan ijin dari Menteri sebagai wadah bagij Penilai Publik dalam memberikan jasa”¹⁶. Sebagai sebuah prfesi,tertentu nya Peniilai Publik harus mempunyai suatu standar baku yang dilakukan dapat menghasilkan output sebaik mungkin dan juga harus dipenuhi untuk menjaga kedibilitas profesi itu sendiri.

Terkait Profesi Penilain Publik (yang dalam hal ini harus berbentuk KJPP) dalam menjalankan aktifitas penilainya harus berpedoman pada “Standar Penilain Indonesia”.Hal ini di tentukan secara tegas dalam dalam pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Keuangan tentang Jasa Penilain Publik.Standar Penilai Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) disusun dan ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) seabagi satu-satunya Asosiasi Profesi yang diakui oleh pemerintah.Telah dittunjukkanya MAPPI sebagai satu satunya Asosiasi Profesi tersebut maka dikemudian hari,tidak terbuka ruang bagi asosiasi lain yang ingin mengatur frofesi ini.

¹⁵ Departemen p &Kamus Besar Bahasa Indonesia ,(Jakarta :Balai Pustaka,1997),hlm.,690

¹⁶ Perarturan Menteri Keuangan ,Nomor 12/PMK.01/2008 tentang ,Jasa Penilain Publik ,diakses pada 04 Agustus 2016 ,.www.depkwu.go.id.

3. Ruang Lingkup Kegiatan Kantor Jasa Penilai Publik

Jenis kegiatan penilaian yang umumnya dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik di Indonesia, menurut Pasal 7 Surat Keputusan Menteri Keuangan No.57/KMK.017/1996 adalah mencakup kegiatan penilaian sebagai mana yang diatur dalam Pasal 9 SK Dirjen Lembaga Keuangan No.KEP - 3058/LK/1998. Kegiatan lain yang berkaitan tersebut meliputi:¹⁷

- a. Konsultasi Pembangunan Properti,
- b. Keagenan Properti,
- c. Konsultasi Investasi dan Perencanaan Pendanaan,
- d. Pengelolaan Properti
- e. Pengawasan Proyek

Sedangkan menurut pasal 10 keputusan Menteri Keuangan No.406/KMK.06/2004, ruang lingkup kegiatan Kantor Jasa Penilai Publik meliputi:

- a. Penilaian harta berwujud maupun tidak berwujud
- b. Penilaian usaha
- c. Penilaian proyek
- d. Monitoring pembiayaan proyek
- e. Konsultasi pengembangan properti
- f. Desain sistem informasi aset

¹⁷ Nur Dewi Alfinayah “*Tesis Pelaksanaan Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Jasa Penilaian dalam Kegiatan Penilaian Di Provinsi Jawa Tengah*” (Semarang. Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), hlm., 26

- g. Pengelolaan properti
- h. Studi kelayakan usaha

Huruf a sampai dengan c merupakan kegiatan usaha yang menjadi *core business* usaha jasa penilai, sedang sedangkan selebihnya merupakan jasa konsultasi yang dapat disediakan oleh kantor jasa penilai publik.

4. Pendirian Kantor Jasa Penilai Publik

- a. Bentuk Badan Usaha

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Surat keputusan Menteri Keuangan No.57/KMK.017/1996, Kantor Jasa Publik dapat dibentuk:¹⁸

- 1) Usaha Sendiri

Usaha jasa penilai yang berbentuk usaha sendiri, penanggung jawab dan pemimpinnya di pegang oleh Penilai yang bersangkutan, nama usaha adalah nama penilai yang bersangkutan.

- 2) Usaha Kerja Sama

Usaha jasa penilai yang terbentuk usaha kerjasama, penanggung jawab usahanya dipegang oleh 2(dua) orang atau lebih yang masing-masing merupakan rekan dan salah seorang yang bertindak sebagai rekan pemimpin. Nama usaha jasa penilai adalah nama rekan pemimpin dan rekan, sebanyak-banyaknya 3(tiga) nama.

Rekan pimpinan dan atau rekan namanya dicantumkan pada nama usaha jasa penilai berbentuk kerjasama namun tidak aktif lagi karena mengundurkan

¹⁸ Ibid, h.27-28

diri, meninggal dunia atau karena alasan lain tetap dapat di pertahankan, kecuali penilai penilai yang bersangkutan dikenakan sanksi administrasi berupa pencabutan izin (Pasal 1 SK Dirjen Lembaga Keuangan Nomor : KEP-3058/LK1998)

Selain itu usaha jasa penilai dapat juga mengadakan kerjasama dengan usaha jasa penilai/penilai asing dalam bentuk korespondensi, kerjasama teknis, atau hubungan afiliasi lain, sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Dasar kerjasama ini adalah perjanjian yang dibuat para pihak yang tunduk pada hukum yang mereka pilih (Pasal 4 SK Menkeu No.57/KMK.071996).

3) Perseroan Terbatas

KJPP yang berbentuk perseroan terbatas, secara umum diatur dalam undang-undang perseroan terbatas yang berlaku yaitu UU No.40 Tahun 2007. Izin usaha kantor jasa penilai publik (KJPP) diterbitkan dalam jangka waktu 20 (duapuluh) hari sejak permohonan izin diterima. Namun dengan deitetakannya SK Menkeu RI No 406/KMK.06/2004, maka izin usaha perusahaan jasa penilai (KJPP) hanya berlaku sampai dengan 31 Desember 2009, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) SK Menkeu tersebut. Untuk selanjutnya, mulai tahun 2010 bentuk usaha jasa penilai adalah usaha sendiri dan usaha kerjasama.

5. Pedoman Kegiatan Jasa Penilai Publik

Penilai dan atau cabang dalam melakukan kegiatan usaha jasa penilai wajib mematuhi (Pasal 18 SK Menkeu RI No.406/KMK.06/2004):

- a. Standar Penilai Indonesia (SPI);
- b. Kode Etik Indonesia (KEPI);
- c. Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan.

6. Metode Penilaian

Untuk mengurangi resiko pembiayaan sebagaimana telah di uraikan sebelumnya, bank syariah wajib melakukan penilaian terhadap barang agunan yang diserahkan oleh calon nasabah penerima fasilitas.¹⁹

Metode penilaian adalah pendekatan yang digunakan untuk melakukan penilaian. Dalam penilaian Properti, mengenal 3 macam metode yang biasa digunakan yaitu ²⁰:

- a. Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*);

Metode ini sering disebut juga sebagai metode perbandingan harga jual (*Sales Comparison Method*). Penilaian dibuat langsung dari harta sejenis. Penilai mendapatkan tiga, lima atau lebih harta tetap yang telah dijual dan sejenis terhadap properti yang akan dinilai serta dibuat penyesuaian.

- b. Metode Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*)

¹⁹ Dr.A.Wangsawidjaja Z ., S.H.,M.H.,*Pembiayaan Bank Syariah*,(Jakarta):PT Gramedia Pustaka Utama 2012,h.291

²⁰ Beny Supriyanto,*Teknik Penilaian Tanah dan Bnagun*,(Jakarta :GAPPI.1995),h.28-46.

Nilai dari properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan market data. Kalkulasi biaya digunakan untuk menilai bangunan.

c. Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan berdasarkan pada pola pikir adalah hubungan antara pendapatan dari harta tetap dan nilai dari harta tetap itu sendiri. Harta tetap komersial dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan dimasa yang akan datang dari harta merupakan keuntungan bagi pemilik.

7. Jenis Jenis Nilai

Ada beberapa jenis nilai, yang harus diketahui dalam dunia penilaian:

- a. Nilai Pasar (*Market Value*) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.
- b. Nilai dalam Pengguna (*Value in Use*) adalah nilai yang diberikan oleh properti tertentu kepada perusahaan dan properti tersebut merupakan bagian perusahaan tanpa memperdulikan penggunaan terbaik dan tertinggi dan properti tersebut atau jumlah uang yang diperoleh atas penjualannya. Nilai dalam penggunaan merupakan nilai yang dimiliki oleh suatu properti tertentu bagi penggunaan tertentu untuk seorang

pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan nilai pasar.

- c. Nilai Investasi (*Investment Value*), adalah nilai dari investasi untuk investor berdasarkan persyaratan investasinya. Nilai investasi mencerminkan hubungan subyektif antara investor tertentu dengan investasi yang lain yang ada.
- d. Nilai Perusahaan sebagai Usaha yang Berjalan (*Going Concern Value*), adalah nilai suatu usaha secara keseluruhan. Konsep ini melibatkan penilaian terhadap sebuah perusahaan yang berjalan yang alokasi atau pembagian dari nilai perusahaan sebagai usaha yang berjalan secara keseluruhan menjadi bagian-bagian penting yang memberikan kontribusi kepada keseluruhan usaha dapat dilakukan, tetapi tidak satupun dari komponen tersebut merupakan nilai pasar.
- e. Nilai Kena Pajak (*Assessed Retable, Taxable Value*) adalah nilai berdasarkan definisi yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan penetapan tarif dan atau penentuan pajak properti. Nilai kena pajak adalah bukan nilai pasar, tetapi biasanya dihitung dalam hubungannya kepada basis nilai pasar.
- f. Nilai Biaya Pergantian Baru (*New Reproduction Cost*) adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan/pengganti properti baru meliputi biaya/harga bahan, upah

buruh,biaya supervise,biaya tetap kontraktor,termasuk keuntungan,biaya tenaga ahli teknik termasuk semua pengeluaran yang berkaitan seperti biaya angkut,asuransi,biaya npemasangan,bea masuk,Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

- g. Nilai Asuransi (*Isurable Value*),adalah nilai properti sebagaimana yang diterapkan berdasarkan kondisi-kondisi yang dinyatakan didalam kontrak atau polis asuransi (perkiraan jumlah yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan,dikurangi penyusutan karena kerusakan fisik)dan dituangkan dalam defenisi yang jelas dan terperinci.
- h. Nilai Likuidasi (*Liquidation Valute*),adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dai pasar dalam waktu yang relative pendek/terbatas dimana penjual terpaksa untuk menjual,sebaliknya pembeli tidak terpaksa untuk membeli.
- i. Nilai Realisasi Lelang(*Auction Realisable Value*),adalah nilai pasar dari sebuah asset yang dijual pada suatu kegiatan lelang Public yang dipromosikan secara layak,dilaksanakan di tempat,dan semua asset dalam daftar inventarisasi ditawarkan untuk dijual pada suatu kegiatan lelang,kemuadian lebih lanjut diasumsikan pada proses penilaian ,bahwa asset akan dipindahkan dari tempanya setelah proses penjualan.
- j. Nilai Buku (*Book Value*),adalah biaya prolehan nilai aktiva yang dicatatat dalam pembukuan (*historical cost*)yang dikurangi dengan

sejumlah (akumulasi) penyusutan yang telah dibebankan yang muncul selama umur pengguna asset tersebut.

8. Laporan Penilaian

Laporan penilaian adalah suatu dokumen yang berisikan estimasi nilai suatu properti yang cukup jelas datanya dengan berpedoman pada suatu tanggal tertentu yang mengandung hasil analisis perhitungan dan opini dari sejumlah data yang relevan sebagai bahan penunjang yang dibutuhkan dalam kegiatan suatu penilaian. Laporan penilaian dapat berupa lisan dan tertulis.²¹

a. Laporan Lisan

Laporan lisan dibuat bila keadaan atau ketidakhadiran klien tidak memungkinkan adanya laporan tertulis. Laporan lisan disampaikan secara langsung atau lewat telepon. Penilaian harus tetap menyimpan semua catatan dan data selengkapnya mengenai analisis, opini dan kesimpulan di dalam file.

b. Laporan Tertulis

1) Laporan Formulir

Dalam banyak hal sejenis laporan berbentuk formulir ini untuk memenuhi kebutuhan lembaga-lembaga keuangan asuransi dan instansi-instansi pemerintah. Laporan formulir ini kebanyakan digunakan untuk jual beli tanah /atau bangunan.

²¹Nur Dewi Alfinayah “*Tesis Pelaksanaan Tanggungjawab Hukum Perusahaan Jasa Penilai dalam Kegiatan Penilaian di Provinsi Jawa Tengah*”. (Semarang : Universitas Diponegoro Semarang, 2008), h.40.

2) Laporan Naratif (*Nrative Report*)

Laporan penilaian jenis ini dimaksudkan sebagai alat komunikasi yang terlengkap antara penilai dan penggunaannya. Oleh karena itu, kecuali berisi laporan hasil survei /riset secara lengkap, logis dan penalaran yang runtut (*sound reasoning*), sifat-sifat dasarnya tersebut harus dilengkapi dengan penyusunan yang baik, gaya penulisan yang lancar, dan pengungkapannya yang jelas.

Garis besar laporan naratif terdiri atas 4(empat) bagian yaitu; Pendahuluan, Premis-premis penilaian, Penyajian data, dan Analisis data dan kesimpulan-kesimpulan (biasanya dilengkapi dengan /lampiran).

Garis Besar Kerangka Laporan Penilaian Lengkap²²

Bagian satu: PENDAHULUAN

- a. Surat Pengantar (Letter of Transmittal)
- b. Halaman Judul
- c. Daftar Isi
- d. Sertifikat Nilai
- e. Ringkasan dari kesimpulan-kesimpulan

²²Nur Dewi Alfinayah “*Tesis Pelaksanaan Tanggungjawab Hukum Perusahaan Jasa Penilai dalam Kegiatan Penilaian di Provinsi Jawa Tengah*”. (Semarang : Universitas Diponegoro Semarang, 2008), h.42

Bagian dua: PREMIS –PREMIS PENILAIAN

- a) Asumsi –asumsi dan kondisi –kondisi pembatas
- b) Tujuan Penilaian
- c) Defenisi nilai dan tanggal perkiraan nilai
- d) Pernyataan bahwa perkiraan nilai adalah dengan tunai,dengan ekivalen,atau bentuk lainnya
- e) Hak-hak properti yang dinilai
- f) Lingkup penilaian

Bagian tiga :PENYAJIAN DATA

- a) Identifikasi properti
- b) Identifikasi persoanan properti dan lain –lain yang bukan rel properti
- c) Data wilayah kota,lingkungan dan lokasi
- d) Zoning
- e) Data pajak-pajak
- f) Riwayat termasuk penjualan dulu dan penawaran sekarang
- g) Studi pasaran

Bagian empat:ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN –KESIMPULAN.

- a. Properti dengan tanah kosong
- b. Nilai tanah
- c. Pendekatan perbandingan harga

- d. Pendekatan kapitalisasi pendapatan
- e. Indikasi indikasi nilai menjadi perkiraan nilai
- f. Kulaifikasi penilai

9. Tanggung Jawab Kantor Jasa Penilai Publik

Tanggung jawab adalah suatu akibat lebih lanjut dari suatu sikap tindak yang harus dilunasi oleh setiap pribadi yang telah bersikap tidak dalam hal:²³

- a. Orang tersebut memang sudah mampu untuk bersikap dan bertindak sendiri
- b. Orang tersebut harus dimintai pertanggungjawab dalam arti:
 - 1. Ia bukanlah orang yang belum dewasa,
 - 2. Ia bukanlah orang dewsa yang dibawah penagmpuan,
 - 3. Ia bukan oranng dewasa yang berda dikekuasan pihak lain

Dalam kaitannya dengan perbuatan hukum,pertanggung jawaban humkum dapat dibagi dalam beberapa macam yaitu:

- 1. Pertanggung jaban Perdata
- 2. Pertanggung jawaban Pidana
- 3. Pertanggung jawaban Administrasi

Berdasarkan Kode Etik Penialai Indonesia (KEPI) ada beberapa macam tanggung jawab yang harus dipenuhi yaitu:

- 1. Tanggung jawab atas integritas pribadi penilai

²³Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim,*Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab* .(Jakarta :Rajawali,1983),h.24

2. Panggung jawab terhadap pemberi tugas
3. Tanggung jawab atas terhadap sesama penilai dan usaha jasa penilai
4. Tanggung jawab atas masyarakat.

C. PEMBIAYAAN

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syari'ah kepada nasabah.

Menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dan Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.

Pengertian pembiayaan menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Veithzal Rival dan Arviyan Arifin, dalam bukunya Islamic Banking menyatakan, bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan

yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan/ atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah 2008 (UU RI No. 21 Tahun 2008) menyebutkan Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan / piutang yang dapat dipersamakan dengan itu dalam:

- a. Transaksi investasi yang didasarkan antara lain atas akad *Mudharabah* dan atau *Musyarakah*;
- b. Transaksi sewa yang didasarkan antara lain atas akad *Ijarah* atau akad *ijarah* dengan opsi perpindahan hak milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*);
- c. Transaksi jual beli yang didasarkan antara lain atas akad *Murabahah*, *salam*, dan *istisnha*;
- d. Transaksi pinjaman yang didasarkan antara lain akad *Qard*; dan
- e. Transaksi multi jasa yang didasarkan antara lain atas akad *ijarah* dan *kafalah*.

Perbedaan antara pembiayaan yang diberikan oleh Bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip bagi hasil berupa imbalan atau bagi hasil.²⁴

²⁴<https://perpuskampus.com/pengertian-dan-tujuan-pembiayaan/>

Menurut Antonio ²⁵, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua berdasarkan sifat penggunaannya yaitu:

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut Rivai dan Veithzal²⁶, terdapat 3 jenis pembiayaan dalam melakukan akad pada lembaga syariah yaitu:

1. Prinsip bagi hasil atau *syirkah*

Fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan syariah tersebut berupa uang tunai atau barang yang dapat dinilai dengan uang. Fasilitas pembiayaan apabila dilihat dari sisi jumlah dapat menyediakan sebagian atau 100% dari modal yang diperlukan.

2. Prinsip jual-beli

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang. Tingkat keuntungan bank / lembaga keuangan syariah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual.

²⁵ Muhammad Syafi' Antoni, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Buku Andalan 2001), h.160

²⁶ Rivai dan Veithzal, *Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Perusahaan : dari Teori dan Praktik*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2008), h.23

3. Prinsip sewa- menyewa

Prinsip sewa menyewa merupakan pemindahan hak guna atas barang jasa melalui pembayaran upah sewa,tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

D. AKAD MURABAHAH

Murabahah adalah istilah dalam fiqh islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya prolehan barang,dan biaya biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut,dan tingkat keuntungan nya yang diinginkan.

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk presentase tertentu dari luar biaya prolehan.Pembayaran bisa dilakukan tunai atau bisa dilakukan kemudian hari yang disepakati bersama.Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa yaitu:

- 1) Pelaku akad,yaitu ba'i (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual dan mustayri (pembeli)adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad,mabi'(barang dagangan)dan tsaman (harga) dan
- 3) Shighah,yaitu ijab qobul.

Beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut:

- a. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dengan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpusum atau persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat *in*.
- d. Murabahah dikatakan sah ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biayanya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat di jual dengan prinsip murabahah.

Contoh : A membeli sepasang sepatu seharga Rp 100 ribu .A ingin menjual sepatu tersebut secara murabahah dengan margin 10%. Harga sepatu dapat ditentukan harga sepatu dapat ditentukan sehingga jual beli murabahah tersebut sah.²⁷

²⁷Dr.A.Wangsawidjaja Z ., S.H.,M.H,*Pembiayaan Bank Syariah*,(Jakarta):PT Gramedia Pustaka Utama 2012.h.285

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan

1. Sejarah Bank Tabungan Negara

Dilatar belakangi kesadaran umat Islam khususnya masyarakat umumnya memanfaatkan sistem perbankan syariah disertai dengan komitmen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk memberikan yang terbaik baik masyarakat terutama masyarakat yang membutuhkan jasa keuangan syariah, maka Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tentang pengesahan Tenaga Kerja dan Anggaran Perusahaan Tahun 2004, mengamanatkan pembentukan Unit Usaha Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai unit bisnis Islam dalam rangka meningkatkan kualitas dan kuantitas layanan kepada nasabah melalui penyediaan alternatif layanan secara *dual banking system*.

Untuk menindak lanjuti keputusan RUPS tersebut, pada tanggal 4 November 2004 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk telah membentuk Unit Usaha Syariah yang bertugas mengelola unit bisnis perbankan berdasarkan prinsip syariah sekaligus menunjukkan konsultan pendamping pembentukan Unit Usaha Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yaitu PT. Batas Tazkia. Alhamdulillah Bank Indonesia melalui surat No.

6/1350/Dpbs tanggal 15 Desember 2004 telah memberikan izin prinsip bagi pembukaan Kantor Cabang Syariah Bank Tabungan Negara.

Pada tanggal 14 Februari 2005 bertepatan dengan 5 Muharram 1426 H, telah diadakan acara pembukaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah yang pertama yaitu di Jakarta, 22 februari 2005 pembukaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Bandung, 30 Maret 2005 pembukaan Kantor Cabang Syariah Surabaya, 4 April 2005 pembukaan Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, 11 April 2005 dibuka Kantor Cabang Syariah Makassar, 01 Desember 2005 dibuka Kantor Cabang Syariah Malang, 29 Desember 2005 dibuka Kantor Cabang Syariah Solo. Dan selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2006 dibuka Kantor Cabang Syariah Batam. Sejak tanggal 19 Desember 2006 berdasarkan surat Bank Indonesia No. 8/2682/Dpbs Bank Tabungan Negara Syariah Medan tercatat sebagai Kantor Cabang Syariah (KCS) yang ke 9 dan telah diresmikan pada tanggal 22 februari 2007 oleh Gubernur Sumatera Utara dan Gubernur BI Cabang Medan. Sehingga Pada tahun 2007 direncanakan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk akan mempunyai 18 Kantor Cabang Syariah (KCS).

Kehadiran PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah (KCS) Medan merupakan bentuk kepedulian manajemen Bank BTN untuk ikut serta melayani masyarakat dan membangun wilayah barat Indonesia terutama di wilayah Sumatera Utara dengan mempertimbangkan efisiensi dan elektifitas dalam bisnis dan berusaha.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan mempunyai dasar pemikiran yang berdasarkan ketentuan dan aturan yang berkaitan dengan perbankan syariah yaitu sebagai berikut :

1. Undang-undang NO. 21 Tahun 2008
2. Surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/23/Kep/Dir tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum berdasarkan prinsip syariah, perubahan kegiatan usaha dan pembukaan KCS (Kantor Cabang Syariah)
3. Surat dari Bank Indonesia No. 6/1350/Dpbs tanggal 15 Desember 2004 tentang pemberian izin prinsip bagi pembukaan KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank Tabungan Negara.
4. Peraturan Bank Indonesia No. 2/7/PBI/2000 tanggal 27 febuari 2000 tentang Giro Wajib minimum dan valuta asing bagi Bank Umum yang telah melakukan kegiatan usaha berdasarakan prinsip syariah.
5. Peraturan Bank Indonesia No. 2/14/PBI/2000 tanggal 09 juni 2000 tentang penyelenggaraan kliring local dan penyelesaian akhir transaksi pembayaran antar Bank atas kliring local.
6. Surat Bank Indonesia No. 7/21/Dpbs tanggal 8 maret 2005 perihal ketentuan Dewan Pengawas Syariah dan Kegiatan Usaha Bank Konvesional yang melakukan Kegiatan Unit Usaha Syariah (UUS).
7. Peraturan pemerintah RI No. 24 Tahun 1992 tentang penyesuaian.
8. Bentuk Hukum Bank Tabungan Negara mejadi perusahaan perseorangan (Persero).

9. Pada bulan Desember 2009, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk telah resmi Go Publik dengan menjual saham pada masyarakat umum maupun pegawai internal Bank BTN sehingga dapat menambah Tbk pada nama belakangnya.
10. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah (KCS) di dirikan sejak tanggal 14 febuari 2005 di Jakarta dan sampai saat ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk telah mempunyai 23 Kantor Cabang Syariah (KCS) di Indonesia yaitu sebagai berikut :
 1. Jakarta Harmoni
 2. Jakarta Pasar Minggu
 3. Bandung
 4. Surabaya
 5. Yogyakarta
 6. Makassar
 7. Malang
 8. Solo
 9. Batam
 10. Medan
 11. Tangerang
 12. Bogor
 13. Bekasi
 14. Pekanbaru
 15. Semarang

- 16. Banjarmasin
- 17. Cierbon
- 18. Palembang
- 19. Balikpapan
- 20. Cilegon
- 21. Tegal
- 22. Tasikmalaya
- 23. Banda aceh
- 24. Mataram

2. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

a. Visi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

b. Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

- 1) Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- 2) Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.

- 4) Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi.
- 5) Meningkatkan shareholder value dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance.
- 6) Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

3. Budaya Kerja PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Budaya Kerja Bank Tabungan Negara terdiri 5 SIIPS, diantaranya yaitu :

a. Sinergi

Tulus terbuka dan Kolaborasi yang produktif

Saling percaya dan Menghargai

b. Integritas

Konsisten dan disiplin

Jujur dan Berdedikasi

c. Inovasi

Tanggap terhadap perubahan

Kreatif & Inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah

d. Profesionalisme

Kompeten, intrapreneurship dan bertanggungjawab

Berkerja cerdas berorientasi pada hasil

e. Spirit mencapai keunggulan

Antusias, proaktif dan pantang menyerah

Efektif, efisien dan mengutamakan kepuasan pelanggan.

LOGO PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk



Gambar 3.1 Logo Bank Btn Syariah

Logo BTN mengambil pola segi enam. Pola ini mengambil bentuk sarang lebah, yang mengisyaratkan adanya kegiatan menabung pada masyarakat, sebagaimana halnya lebah yang selalu menyimpan madu perolehannya. Dengan lambing ini Bank Tabungan Negara melaksanakan pembangunan nasional dengan mengarahkan dana masyarakat berbentuk tabungan. Pola ini mengisyaratkan atas rumah yang menjadi citra dan misi utama Bank Tabungan Negara sebagai pelaksan KPR bagi masyarakat. Bentuk logo dengan huruf kecil melambangkan sikap ramah dan rendah hati ramah terhadap semua segmen bisnis yang dimasuki, menunjukkan keinginan yang besar untuk melayani dengan rendah hati (Customer Focus) warna huruf biru tua melambangkan rasa nyaman, tenang, menyejukan, warna ini umumnya dipakai oleh institusi di bidang jasa. Warisan luhur, stabilitas

(Command,memimpin) dan serius (Respect) serta tahan uji (Reliable) dasar pondasi yang kuat, berhubungan dengan kesetiaan, hal yang tinggi (Trust,Integrity). Symbol dari spesialis (Profesionalis) bentuk gelombang emas cair sebagai symbol dari kekayaan financial Asia.

Lengkungan emas sebagai metamorfosa dari sifat Agile, progresif, pandangan kedepan (Excellence), fleksibilitas serta ketangguhan atas segala kemungkinan yang akan datang. Warna kuning emas (Kuning kearah orange) warna logam mulia (emas) menunjukkan keagungan, kemakmuran, kemuliaan, kekayaan. Mejadikan kita merasa tajam perhatiannya (Warna yang menarik perhatian orang) aktif, kreatif dan meriah, warna spiritual dan melambangkan hal yang luar biasa warna ini juga ramah, menyenangkan dan nyaman warna ini diterima sebagai warna riang, membuat perasaan anda bahwa masa depan lebih baik, cemerlang dan menyala-nyala.

4. Etika dari PT. Bank Tabungan Negara

Berikut adalah Etika yang dijunjung di BTN Syariah :

- a. Patuh dan taat kepada ketentuan syariah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku
- b. Melakukan pencatatan segala transaksi yang bertalian dengan kegiatan Bank BTN secara benar sebagai wujud dari profesionalisme dan sikap amanah
- c. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada seluruh stakeholder

- d. Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan pribadi
- e. Menghindarkan diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan
- f. Menjaga kerahasiaan nasabah dan Bank BTN
- g. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan Bank BTN terhadap keadaan ekonomi, social, dan lingkungannya
- h. Tidak menerima hadiah atau imbalan yang memperkaya diri pribadi maupun keluarganya
- i. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya

5. Penghargaan Award yang telah diterima oleh Bank Tabungan Negara

Syariah :

Tahun 2005 :

Banking Quality Award 2005

“The Best Customer Service and Teller 1st Rank”

Tahun 2006 :

Islamic Finance Quality Award & Islamic Financial Award 2006

“ Unit Usaha Syariah Terbaik Kelompok Aset > Rp.100 Milyar Rupiah peringkat 2”

Tahun 2007

Syariah Acceleration Award 2007

“ Best Outlet Productivity “

“ Unit Usaha Syariah Terbaik Kelompok Asset > Rp.100 Milyar Peringkat 12 “

“ Most Growing Earning Asset Market Share Unit Syariah Kelompok Aset > Rp 10 Milyar”

Tahun 2008 :

Islamic Finance Award & Cup 2008

“ The Best Sharia Division Asset > Rp 500 M 2nd Rank”

“2nd rank in the most third party fund Expansion Sharia Division – Asset > Rp. 500 Milyar”

“Sharia Acceleration Award”

“2nd rank in the best Sharia Division – Asset > Rp. 500 Milyar ”

“ Most Growing Earning Asset Market Share Unit Usaha Syariah Kelompok Asset > 100 Milyar Rupiah

Tahun 2009 :

“ 3rd rang in the Best Sharia Unit – Asset > Rp. 1 triliun”

“ The Best Performing Sharia Funding Islamic Institute ”

“ 1st in the most prudent Sharia Unit – Asset > Rp. 1 triliun”

“ 2nd rank in the most Expansive Financing Sharia Unit – asset > Rp. 1 triliun”

“ 3rd rank in the most Expansive Funding Sharia Unit – Asset > Rp. 1 triliun ”

“3rd rank in the Sharia Skill Comptition”

Tahun 2010 :

“ The Most Favorite Growth Sharia Mortgage Expansion dari property Bank ”

“ 3rd rank the Best Sharia unit Asset > Rp. 1 triliun dari karim Business consulting”

“ 1st The Most Expansive Financing dari karim Busines Consulting ”

“7th rank Indonesia Sharia Bank Loyalty index (Saving Account) dari Majalah Infobank”

Tahun 2011 :

“1st in The Best Sharia Unit Asset > IDR 500 Billion”

“ 1st rank The Most Expansive Third Party Fund Sharia Unit > Rp.500 Billion”

“ 2nd Rank Indonesia Service to Care Award 2011”

“ 2nd The Most Convenient Office dari karim Busines Consulting ”

“ 3rd Rank The Most Expansive Financing Sharia Unit, Asset > Rp. 500 Billion dari Karim Busines Consulting”

“3rd rank The Best Office Equipment dari Karim Busines Consulting.

Tahun 2012 :

“ The Best of Indonesia Service to Care Champion 2012”

6. Ruang Lingkup Bidang Usaha

Seputar ruang lingkup bidang usaha PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor cabang Syariah Medan, menawarkan produk-prroduk sebagai berikut :

1. Produk Penghimpun Dana

a. Tabungan BTN Ib

Adalah produk simpanan dana berakad wadi`ah (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing pada nasabah.

b. Tabungan BTN Prima iB

Adalah produk simpanan dana berakad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi), bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

c. Tabungan BTN Qurban Ib

Adalah tabungan untuk mewujudkan niat ibadah qurban dengan akad *Mudharabah Mutlaqah*, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

d. Tabungan BTN Haji Ib

Adalah tabungan untuk mewujudkan impian ibadah haji melalui program haji regular dengan akad *Mudharabah Mutlaqah*, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

e. Tabunganku iB

Adalah tabungan dengan akad Wadi`ah (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

f. Giro BTN iB

Produk simpanan dengan prinsip wadi`ah (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah atas simpanannya guna memperlancar aktifitas bisnis.

g. Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan prinsip *Mudharabah Mutlaqah* (investasi), nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktifitas bisnis.

h. Depositu BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip *Mudharabah Mutlaqah* (investasi).

7. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan)

a. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan akad Murahabah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, urusan atau apartemen yang merupakan program pemerintah.

b. Pembiayaan KPR BTN Platinum iB

Adalah pembiayaan nasabah perorangan dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukun, rusun atau apartemen kondisi baru ataupun *second*.

c. KPR BTN Indent iB

Adalah pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilik rumah, ruko, rukun, rusun atau apartemen dengan akad istishna (pesanan).

d. Pembiayaan Bangunan Rumah BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka membangun dan merenovasi bangunan tempat tinggal.

e. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan kendaraan bermotor yang diperuntukan untuk kepentingan pribadi.

f. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa (pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umroh dan pernikahan) bagi nasabah, pembiayaan ini menggunakan akad Kafalah bil Ujroh.

g. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan konsumtif perorangan khusus bagi para pegawai dan pensiunan. Pembiayaan ini digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik atau furniture dengan menggunakan akad Murabahah (jual beli).

h. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad Qaradh, Rahn, Ijarah yang diberikan Bank kepada Nasabah berdasarkan kesepakatan dan disertai surat gadai.

i. Pembiayaan Talangan Haji BTN iB

Adalah pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad Qardh yang digunakan untuk pembiayaan biaya penyelenggaraan ibadah haji (BPIH).

j. Pembiayaan Kontruksi BTN iB

Pembiayaan dengan prinsip akad kerja sama Musyarakah yang diberikan kepada pengembang perumahan dan bisnis sejenis untuk menyediakan modal kerja guna membiayai kontruksi proyek perumahan, termasuk infrastruktur terkait.

k. Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan dengan prinsip jual beli (*Murabahah*) atau kerja sama (Musyarakah) yang diberikan kepada nasabah lembaga atau perusahaan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal (*Capital expenditure*) dalam rangka rehabilitasi, moderenisasi, ekspansi, atau peningkatan kapasitas usaha.

l. Merupakan fasilitas pembiayaan modal kerja atau investasi dengan prinsip jual beli (*Murabahah*) atau kerja sama (*Musyarakah*) yang diberikan Bank kepada nasabah yang bergerak dalam bidang usaha berskala micro kecil dan menengah.

m. Pembiayaan Modal Kerja BTN

Pembiayaan dengan prinsip akad kerja sama (*Murabahah dan Musyarakah*) yang diberikan kepada lembaga atau perusahaan untuk memenuhi berbagai kebutuhan modal kerja usaha untuk industry perdagangan dan jasa.

8. Produk dan Jasa-jasa Perbankan lainnya

a. Kartu Debit BTN Syariah VISA

Fasilitas layanan kartu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui ATM seperti tarik tunai.

b. Kiriman Uang

Fasilitas layanan pengiriman uang secara real time ke sesama bank BTN dan BTN Syariah serta pengiriman uang ke bank lain menggunakan fasilitas SKN, RTGS, Ling, ATM Bersama dan Prima.

c. iCash Management System (iCMS)

Layanan berbasis internet dengan menggunakan aplikasi browser yang berguna untuk nasabah dalam mengelola kegiatan perbankan secara mandiri, efektif, dan efisien.

d. Payment point BTN iB

Fasilitas layanan bagi nasabah untuk membayar tagihan rutin, seperti tagihan telepon selular, listrik, air dan pajak.

e. Payroll point BTN iB bagi karyawan

Layanan bagi perusahaan, lembaga atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR bonus dan kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin.

f. Penerima biaya perjalanan Haji

Fasilitas yang memberikan kepastian dan kemudahan untuk mendapatkan porsi keberangkatan ibadah haji dengan system online dari SISCOAT.

g. SPP Online BTN

Layanan bagi perguruan tinggi/sekolah dalam menyediakan *deliverychannel* menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara online.

h. Program pengembangan Operasional

Fasilitas yang diberikan bank dengan melakukan kerja sama untuk pemberian program pengembangan operasional berupa barang atau jasa atau fasilitas.

9. Lokasi Perusahaan

Adapun lokasi tempat penulis melaksanakan Kerja Praktek (Magang) yaitu pada PT. bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor cabang Syariah Medan, yang letaknya cukup strategis karena berada ditengah-tengah kota, adapun alamat PT. Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk Kantor Cabang Syariah Medan terletak di jl. Ir. H. Juanda No. 48 A Medan, No Telp (061) 4144554, 4144546 dan No. Fax (061) 4519107.

10. Daerah Perusahan

Saat ini daerah pemasaran yang telah dijalani oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor Cabang Syariah Medan cukup luas terutama wilayah Sumatera Utara. Meliputi daerah pemasaran baik di kota maupun daerah di luar kota Medan meliputi daerah perguruan tinggi, yayasan, sekolah-sekolah, dan instansi pemerintah/swasta. Sedangkan daerah pemasaran di luar kota Medan meliputi sekita Binjai, lubuk pakam, deli serdang, sibolga, kisaran, rantau prapat, dan dapat melakukan transaksi sampai ke wilayah Aceh dan daerah lainnya.

Dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan berupaya menelusuri daerah pemasarannya seluas mungkin dengan fasilitas dual banking system atau office chanelling yang mulai tersebar di wilayah Medan khususnya dan Sumatera Utara Umumnya.

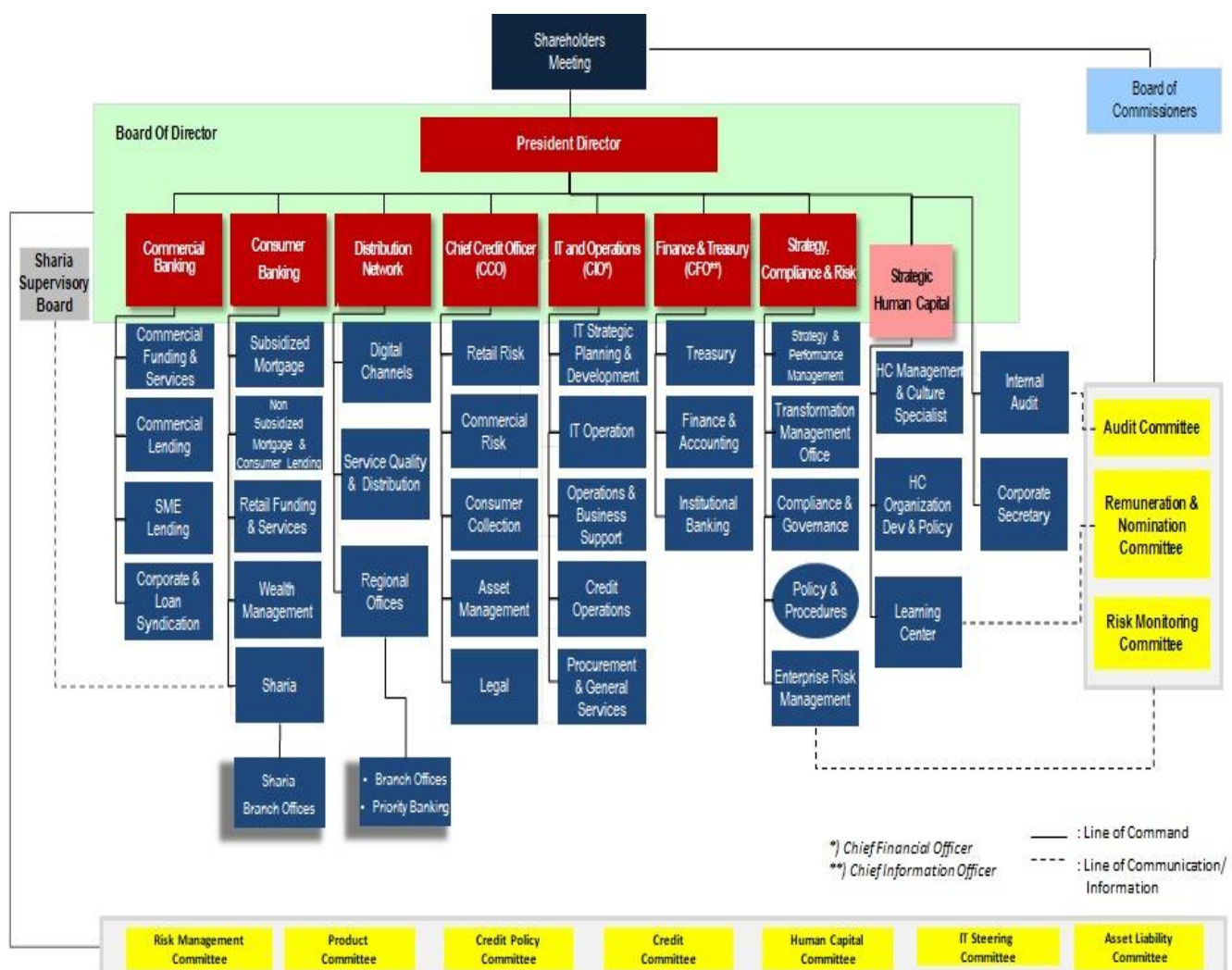
B. Struktur Organisasi Perusahaan

1. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Kantor Cabang Syariah Medan

Sebuah perusahaan besar maupun kecil tentunya sangat memerlukan adanya struktur organisasi perusahaan yang menerangkan kepada seluruh karyawan untuk apa tugas dan batasan-batasan tugasnya,. Berikut struktur organisasi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk :Kantor Cabang Syariah Medan.

2. Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab PT. Bank Tabungan Negara



(Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan

Berdasarkan struktur organisasi diatas maka tugas dan tanggung jawab masing-masing dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Branch Manager

Adapun tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah :

- a. Bertanggung jawab atas penerapan prinsip mengenal nasabah (PBI No. 3/10/PBI/2001), pelaksanaan otorisasi, pengelolaan atas resiko bisnis, baik dari cabang syariah, kancapem, maupun Kankas syariah.
- b. Bertanggung jawab atas kebenaran laporan checklist kepatuhan dan manajemen resiko, aktifitas cabang termasuk password cadangan.
- c. Bertanggung jawab atas pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang menyangkut operasional bank itu ketentuan intern dan ekstern.
- d. Bertanggung jawab atas *Branch Security Officer* Kantor Cabang, *Good Corporate Governance*, Opening maupun Closing Branch serta Operasional BTN Cabang Syariah secara keseluruhan.
- e. Bertanggung jawab atas penetapan target pendanaan, pembiayaan dan jasa anggaran BTN Cabang Syariah secara keseluruhan
- f. Bertanggung jawab atas peningkatan peran bisnis Kantor Cabang Syariah dan Kankas Syariah yang berorientasi kepada keuntungan yang optimal.

- g. Bertanggung jawab atas pemenuhan kompetensi dari SDM yang ada di Kantor Cabang Syariah melakukan perencanaan bimbingan pegawai yang dibawah.

2. *Secretary*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Menerima dan meregister memo dan surat masuk
- b. Mendistribusikan memo dan surat masuk ke unit terkait
- c. Arsip memo dan surat
- d. Menjadwalkan kegiatan kepala cabang dinas dan non dinas
- e. Handling telepon
- f. Mengatur jadwal aktifitas dan appoimen kepala cabang dengan pihak eksternal dan internal.

3. *Deputy Branch Manager Supporting*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Bertanggung jawab terhadap terlaksana nya approval untuk transaksi RTGS, CN, Kiriman Uang dan koreksi lainnya sesuai dengan bukti dasar, serta opening dan closing branch.
- b. Bertanggung jawab terhadap perlindungan bank dari tindak penyelewengan dan kesalahan proses transaksi, proses transaksi sesuai prosedur, akurasi dan keabsahan adminitrasi pajak.
- c. Bertanggung jawab terhadap system penyetoran pajak, serta memelihara *software*, *hardware*, terselenggaranya pengajuan usulan

- perbaikan ke kantor pusat, berlangsungnya operasional infrastruktur, akurasi dan backup recovery SQL parameter kantor cabang, kancapem dan kankas.
- d. Bertanggung jawab install program aplikasi baru,serta pemeliharaan *update database*, dan *finansial* tabungan skin lama, berlangsungnya ATM batara dan *Link Himbara* berlangsungnya transaksi kliring dan kiing luar negeri, pembayaran angsuran dan pembiayaan aplikasi.
 - e. Bertanggung jawaab atas kegiatanyang berkaitan dengan kliring di Bank Indonesia, akurasi *entry* dan warkat kliring keluar dan warkat kliring masuk.
 - f. Bertanggung jawab terhadap semua dokumen pembiayaan yang disimpan dengan aman.
 - g. Bertanggung jawab terhadap kecepatan dan ketepatan proses Bapertum PNS sesuai prosedur, ketepatan proses penyelesaian klaim debitur petugas, adminitrasi pembiayaan telah membuat rencana kerja serta terhadap akurasi dan kelengkapan hasil *entry* data kepegawaian.
 - h. Bertanggung jawab terhadap adminitrasi inventrasi seperti perlengkapan kantor, kendaraan, gedung dan kelengkapannya dan keamanan cabang setiap saat.
 - i. Bertanggung jawab terhadap pengolahan setiap inventaris cabang kancapem dan kankas.

4. *Deputi Branch Manager Busines*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Melakukan usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya
- b. Melakukan koordinasi pencapaian target dana dan kredit komersial termasuk evaluasi secara periodic
- c. Membuat usulan kebutuhan sarana dan prasarana dalam rangka mendukung aktifitas dibidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- d. Membina hubungan baik pihak internal dan eksternal yang terkait dengan operasional dan bisnis bank

5. *Mortagage & Consumer Financing Unit*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Pencapaian *target marketing* dan realisasi kredit consumer (Mortagage dan consumer lending)
- b. Pembuatan laporan hasil pencapaian target kredit consumer
- c. Menggunakan dan mengelola anggran promosi dalam rangka pencapaian target commercial lending
- d. Membuat usulan kebutuhan sarana dan prasarana dalam rangka mendukung aktifitas di bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku

6. *Housing And Commercial Financing Unit*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Pencapaian target marketing dan realisasi commercial lending

- b. Menggunakan dan mengelola anggaran promosi dalam rangka pencapaian target commercial lending
- c. Pembuatan laporan hasil pencapaian target commercial lending
- d. Meciptalan iklim kerja yang kondusif

7. Operational Unit Head

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Melakukan survey atas fungsi Teller Service
- b. Melakukan supervisi atas fungsi Transaction Processing
- c. Mencari dan memberikan masukan serta informasi yang mendukung aktifitas pekerjaanya
- d. Membuat usulan kebutuhan sarana dan prasarana dalam rangka mendukung aktifitas di bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku

8. *Accounting Control Head*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Memastikan keakurasian dan ketepatan laporan keuangan kantor
- b. Bertanggung jawab atas percetakan laporan keuangan kantor cabang
- c. Bertanggung jawab atas pelaksanaan control dan laporan penyelesaian pengaduan nasabah
- d. Membina hubungan baik dengan pihak internal dan eksternal yang terkait dengan operasional dan bisnis baik

9. *Branch Collection and Workout*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Menciptakan rencana strategi serta kebijakan pembinaan, penyelamatan serta penyelesaian kredit/pembiayaan
- b. Melakukan supervise terhadap bawahannya
- c. Melakukan supervise atas proses pembinaan debitur melalui aktifitas call collection di kantor cabang

10. Consumer Funding Marketing

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Bertanggung jawab atas usulan rencana pencapaian target kredit consumer
- b. Bertanggung jawab atas pelaksanaan program pemasaran dan penjualan untuk pencapaian target kredit consumer
- c. Bertanggung jawab atas tercapainya target kredit consumer
- d. Membina hubungan baik dengan pihak internal dan eksternal yang terkait dengan operasional dan bisnis bank

11. Relationship Management

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Membuat usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- b. Bertanggung jawab atas pencapaian target kredit komersial
- c. Bertanggung jawab meningkatkan hubungan bisnis yang saling menguntungkan dengan nasabah
- d. Menciptakan iklim kerja yang kondusif

12. Consumer Financing Service

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Bertanggung jawab atas pelayanan kredit consumer
- b. Bertanggung jawab atas kelengkapan data permohonan kredit consumer
- c. Bertanggung jawab atas pelaksanaan Quality Service Level
- d. Membina hubungan baik dengan internal dan eksternal yang terkait dengan operasional dan bisnis bank

13. Consumer Financing Analyst

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Bertanggung jawab menghasilkan kredit consumer yang berkualitas
- b. Bertanggung jawab atas Quality Service Level (QSL)
- c. Membina hubungan baik dengan pihak internal dan eksternal yang terkait dengan operasional dan bisnis bank
- d. Mencari dan memberikan masukan serta informasi yang mendukung aktifitas pekerjaan

14. Consumer Funding & Services Unit

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Membuat usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- b. Bertanggung jawab atas strategi penjualan untuk pencapaian target dan consumer
- c. Bertanggung jawab atas usulan rencana pencapaian target dana consumer

- d. Bertanggung jawab atas monitoring dan evaluasi hasil selling service untuk dana consumer

15. *Consumer Funding Mark*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Membuat usulan rencana kerja serta anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku
- b. Pencapaian atas pembuatan target dana consumer (non Kantor Pos)
- c. Pembuatan laporan hasil pencapaian target dana consumer (non Kantor Pos)
- d. Pemberian *Quality Service Level* terhadap nasabah prima dana consumer (non Kantor Pos)

16. *Consumer Care Point*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Memastikan pelaksana penerapan prinsip mengenal nasabah di kantor cabang
- b. Melakukan supervise atas pemnerian informasi kepada nasabah
- c. Memastikan peningkatan kualitas pelayanan di unit kerja consumer service secara terus menerus sesuai standar pelayanan *front liner*
- d. Menciptakan iklim kerja yang kondusif

17. *Costumer Service*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Memberikan informasi kepada nasabah

- b. Melakukan pemantauan rekening dan transaksi nasabah yang mencurigakan
- c. Melaksanakan penerapan prinsip mengenal nasabah di kantor
- d. Melakukan pelayanan pemantauan saldo rekening

18. *Service Quality*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Melakukan pengukuran dan peningkatan *Quality Service Level (QSL)* terhadap nasabah untuk outler dibawah kantor cabang serta melakukan pelaporan *Quality Service Lecel (QSL)* kepada unit terkait di kantor pusat
- b. Melakukan pengukuran *Quality Service Level (QSL)* terhadap nasabah untuk outlet dibawah kantor cabang
- c. Menindak lanjuti peningkatan *Quality Service Level (QSL)* terhadap nasabah untuk outlet di bawah kantor cabang
- d. Membuat pelaporan *Quality Service Level (QSL)* kepada unit terkait di kantor pusat

19. *Commercial Financing Analsyt*

Ada pun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Menghasilkan kredit komersial yang berkualitas
- b. Merekam data aplikasi kredit komersial pada system
- c. Melakukan analisa kredit komersial
- d. Memastikan proses adminitrasi dan dokumentasi kredit sesuai dengan ketentuan

20. *Commercial Funding and Service Unit*

Ada pun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Mengoptimalkan pengelolaan fungsi tugas marketing dan selling untuk atas produk dana komersial
- b. Bertanggung jawab atas strategi penjualan untuk pencapaian target dana komersial
- c. Bertanggung jawab atas usulan rencana pencapaian target dan komersial
- d. Bertanggung jawab atas report hasil pencapaian target consumer service dan selling untuk dana komersial kepada atasannya

21. *Government and Corporate Fund*

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Melakukan dan mengelola fungsi petugas marketing dan selling atas produk dana komersial *segmen government* dan *private corporate*
- b. Pencapaian atas pembuatan target dana komersial *segmen government* dan *private corporate*
- c. Pembuatan laporan hasil pencapaian target dana komersial *segment government* dan *private corporate*
- d. Pemberian *Quality Service Level (QSL)* terhadap nasabah prima dana komersial *segmen government* dan *private corporaste*

22. *Senior Education Institution and Other*

Adapun tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah :

- a. Melakukan dan mengelola fungsi petugas *marketing* dan *selling* atas produk dana komersial *segmen education institution* dan *other*
- b. Pencapaian atas pembuatan target dana komersial *segmen education institution* dan *other*
- c. Penggunaan anggaran promosi dalam rangka pencapaian target dana komersial *segmen education institution* dan *other*
- d. Pembuatan laporan hasil pencapaian target dana komersial *segmen education institution* dan *other*

23. Teller Service

Adapun tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah :

- a. Bertanggung jawab terhadap fungsi supervise dan fungsi otorisasi sesuai batas wewenang atas seluruh proses pekerjaan yang dilakukan oleh teller dan *vandit officer*
- b. Melakukan supervise atas proses transaksi di loket
- c. Melakukan perhimpunan batas minimum dari batas maksimal kas
- d. Melakukan supervise dari koordinasi dengan unit lain atas transaksi non loket

24. Kliring

Adapun tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah :

- a. Menginput warkat melalui SKNBI
- b. Mengantar warkat ke BI
- c. Mengecek warkat seperti nominal, huruf, angka, tanda tangan dan stempel

- d. Jika ada penolakan, menginput kembali ke system

25. *Teller*

Adapun tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah :

- a. Melakukan fungsi pelayanan transaksi loket (tunai dan non tunai) penerapan anti pencurian uang (APU) dan pencegahan terorisme (PPT)
- b. Melakukan adminitrasi kas
- c. Melayani transaksi angsuran KPR dan non KPR

26. *Financing* Dokumen

Adapun tugas dan wewenang jabatan ini adalah :

- a. Memproses permohonan pelaksanaan transaksi nilai dan keberhasilan agunan melalui LPA sesuai ketentuan Bank
- b. Memproses permohonan pelaksaan transaksi nilai dan kehandalan agunan melalui appraisal sesuai ketentuan Bank
- c. Memproses memo pencarian pembayaran untuk diteruskan dan ditindak lanjuti oleh unit kerja terkait
- d. Memproses pencairan bantuan uang muka ASABRI sesuai ketentuan bank adminitrasi dan pencairan bank garansi sesuai ketentuan bank, pencairan dan jaminan kelayakan kontruksi sesuai dengan ketentuan bank
- e. Memproses pencairan dana jaminan listrik, bestek(air, jalan, dan saluran) sesuai ketentuan bank

c. 07.30 – 17.00	Operasional Kerja
d. 12.00 – 14.00	Istirahat (sholat dan makan siang)
e. 16.30	Jadwal Umum Pulang Kerja

4. System Pengupahan dan Fasilitas Lainnya

System pengupahan yang ada di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan diberikan dengan pembayaran upah/gaji yang dilaksanakan setiap bulannya, dimana besar upah/gaji disesuaikan dengan tingkat jabatan masing-masing karyawan. Fasilitas yang didapat adalah berupa tunjangan kesehatan, bonus upah lembur, pemberian fasilitas beberapa mobil dinas untuk kegiatan operasional dan promosi produk perusahaan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Prosedur Penjaminan pada Pembiayaan Murabahah

Produk pembiayaan (*financing*) BTN syariah terdapat beberapa jenis, salah satunya adalah Pembiayaan KPR BTN iB. Syarat-syarat dalam pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* (jual/beli) antara BTN Syariah dengan calon Nasabah adalah:

Syarat-syarat umum

- a. Pas Photo terbaru ukuran 3x4 suami dan istri 1 lembar
- b. Foto Copy KTP suami dan istri yang masih berlaku
- c. Foto Copy Kartu Keluarga
- d. Foto Copy Surat Akta Nikah
- e. Foto Copy Tabungan
- f. Rekening Koran/ Simpanan di bank lain 3 bulan terakhir (jika ada)
- g. Untuk pembiayaan diatas 50 Juta harus melampirkan NPWP Pribadi
- h. Surat keterangan belum mempunyai rumah dari kelurahan (KPR subsidi)
- i. Minimal telah bekerja 1 tahun
- j. Jadwal pelaksanaan pembangunan, pengeluaran dana pembangunan
- k. Gambar teknis, Rencana Anggaran Biaya (RAB) bangunan
- l. Jadwal pelaksanaan pembangunan, pengeluaran dana pembangunan

- m. Apabila nilai Rencana Anggaran Biaya (RAB) di atas 100 Juta (belum termasuk tenaker) maka, wajib menggunakan jasa kontaktor yang sudah berbadan hukum.

B. Cara Penilaian Jaminan Properti di BTN Syariah

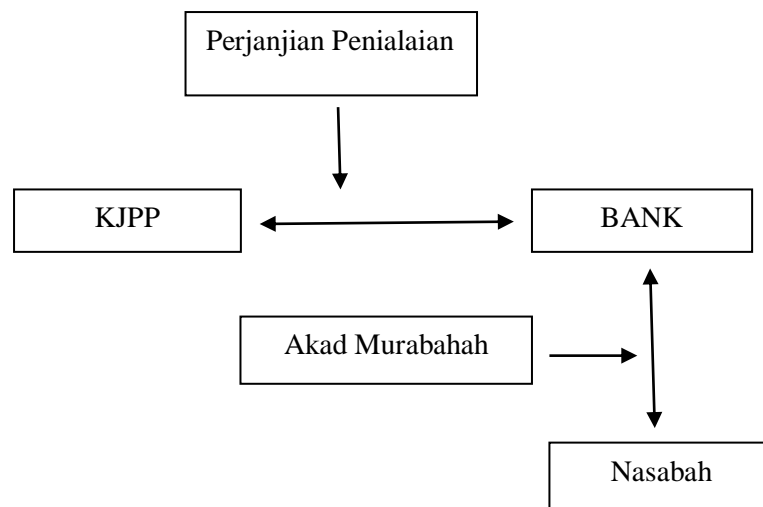
Bank btn syariah melakukan penilaian komersial dan konsumen, penilaian komersial adalah suatu keadaan yang melibatkan dua pihak, kedua belah pihak bekerjasama untuk menghasilkan sesuatu yang menguntungkan, konsumen adalah suatu cara atau proses yang dilakukan oleh setiap konsumen sebelum mereka melakukan keputusan untuk membeli suatu barang atau menggunakan suatu jasa untuk memenuhi kepuasan mereka. Jaminan yang akan diberikan kepada bank btn syariah agar dapat memperoleh pembiayaan itu minimal 125% , kata bapak Fahri nilai Likuiditasi maksimal nya itu tidak hingga. Contoh nya kalau pembiayaan yang dikasi sebesar 1M, maka nilai agunannya itu minimal 1,25 M dan kalau lebih dari 1,25 M itu lebih baik karna bank karna bank btn syariah itu harus memperoleh keuntungan.

Sedangkan untuk penilaian tanah bank btn syariah tidak ikut dalam penilaiannya walaupun pihak bank tidak ikut dalam penilainya bank btn syariah juga ikut melihat potensi marketnya. BTN Syariah juga melakukan penilaian jaminan properti menggunakan pihak ketiga yaitu pihak KJPP (Kantor Jaminan Penilaian Public)²⁸ KJPP berhubungan langsung dengan pihak KJPP. Permintaan

²⁸Wawancara pribadi dengan Ahmad Fahri Nasution salah satu pegawai bank BTN Syariah. (*financing*)

penilai oleh pihak bank merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh debitur/ nasabah untuk menentukan berapa besar pinjaman yang dapat diberikan kepada nasabah. Kita dapat melihat skema dibawah ini:

Skema Alur Perjanjian Antara Pihak KJPP dengan BANK:



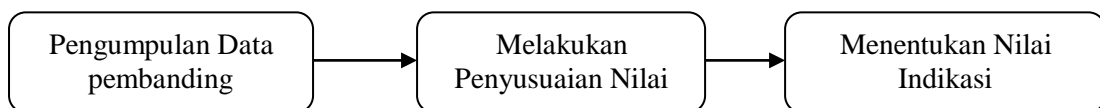
Gambar 4.2 Pejanjian Pihak Bank dengan KJPP

Cara Penilaian KJPP adalah dengan menggunakan pendekatan yaitu pendekatan data pasar. Berikut adalah penjelasan mengenai Pendekatan Perbandingan Harga Pasar: Pendekatan ini menilai Pasar Wajar dengan membandingkan properti yang dinilai dengan properti lain yang memiliki karakteristik yang hampir sama/ mirip sebagai propertin pembanding . Hal-hal yang diperhatikan dalam penggunaan pendekatan ini:

1. Properti yang sejenis
2. Lokasi yang sama
3. Keadaan properti

Prosedur penilaian dengan pendekatan ini adalah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data pembanding dari properti yang sejenis dengan lokasi yang berdekatan atau pada zona wilayah yang masih sama, serta diketahui nilai jual nya.
2. Analisa terhadap data yang terkumpul.
3. Menentukan penyesuaian dengan memperhatikan faktor waktu, lokasi dan fisik.
4. Menentukan nilai indikasi dari properti ini secara sederhana dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 4.3 Nilai Indikasi

Penggunaan metode ini sangat bergantung pada keakuratan data-data pembanding yang di kumpulkan dan analisa data pembanding yang kemudian dilakukan penyesuaian nilai agar memperoleh nilai yang relevan dan mendekati nilai pasar yang sebenarnya. Penilai tidak menggunakan pendekatan biaya karna pendekatan biaya memerlukan refrensi data harga bahan material bangunan yang banyak, sementara harga bahan antar toko material memiliki perbedaan harga jual.²⁹

²⁹https://www.academia.edu/27087068.Contoh_Laporan_Penilaian_Properti

C. Kendala-Kendala dalam Proses Penilaian Properti di BTN Syariah

Menurut Ahmad Fahri Nasution tidak ada kendala. Soalnya pihak KJPP yang akan bertanggung jawab atas penilaiannya Bank tidak bisa *intervensi* untuk harga yang mereka tetapkan.³⁰ *Intervensi* adalah sebuah istilah dalam dunia politik di mana ada negara yang mencampuri urusannya. Adapula definisi *intervensi* adalah campur tangan yang berlebihan dalam urusan politik, ekonomi, sosial, dan budaya.³¹

Kendala-kendala yang sering dialami oleh pihak KJPP:

a. Penilaian tidak objektif

Masalah Dasar dalam Proses Penilaian, Meskipun proses penilaian adalah kualitatif dan memungkinkan untuk menggunakan analisis yang objektif, karena data pasar di dalamnya merupakan pandangan subjektif nilai properti berdasarkan negosiasi antara penjual dan pembeli, dan karena setiap transaksi tergantung pada banyaknya informasi yang bersifat kualitatif, kesimpulan akhir dari penilai merupakan opini yang subjektif.

b. Metode kuantitatif tidak selalu menghasilkan penilaian yang lebih baik dan akurat.

Adanya anggapan bahwa analisis dan metode ini teknik yang kompleks akan secara otomatis menjamin hasil penilaian yang akurat, tidak selalu benar karena ke tidak patenan dalam meng input data yang dapat terjadi pada penilaian sebelumnya.

³⁰ Wawancara pribadi dengan Ahmad Fahri Nasution salah satu pegawai bank BTN Syariah. (*financing*)

³¹ <https://id.m.wikipedia.org>

c. Penilaian berdasarkan tanggal penilaian (*use by date*)

Karna pasar bersifat dinamis dan pada saat penilaian menyusun laporan kondisi pasar dapat berubah ubah.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa Jaminan atau agunan merupakan hal yang paling utama untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk pembiayaan dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan sebagai penyelamat bagi kelancaran bank. Secara umum barang yang dijadikan agunan rel properti yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya. Contohnya, rumah, kendaraan dan lain-lain.
2. Untuk melakukan pembiayaan *murabahah* ada beberapa tahapan yang harus dipenuhi. 1) Nasabah ke BTN Syariah mengajukan pembiayaan untuk KPR; 2) Bank melakukan BI *checking*; 3) Wawancara bank terhadap nasabah; 4) Ditelpon oleh bank; 5) Berkas disetujui melalui prinsip 5 C; 6) Akad (nasabah, notaris, developer, bank).
3. Bank btn syariah melakukan penilaian komersial dan konsumen, penilaian komersial adalah suatu keadaan yang melibatkan dua pihak, kedua belah pihak bekerjasama untuk menghasilkan sesuatu yang menguntungkan, konsumen adalah suatu cara atau proses yang dilakukan oleh setiap konsumen sebelum

mereka melakukan keputusan untuk membeli suatu barang atau menggunakan suatu jasa untuk memenuhi kepuasan mereka.

B. SARAN

1. Bagi Pemerintah

Perlu menegaskan dan menetapkan Undang-Undang Penilaian, sehingga Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) memiliki landasan hukum yang kuat. Karna penilaian ini berperan penting dalam kemajuan prekonomian juga.

2. Untuk Para Penilai

Untuk para penilai tetaplah jujur, disiplin dan bertanggung jawab atas tugas tugasnya dan selalu mengingat tuhan yangmaha esa, juga harus mentati peraturan yang sudah ditetapkan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), gar tidak terjadi kesalahan kesalahan saat melakukan penilaian.

3. Bagi BTN Syariah

Bank Btn Syariah harus dapat menilai jaminan properti tersebut dengan baik dan cermat agar nasabah tidak mesakan kerugian. Dan pihak bank harus mamfaatkan laporan-laporan dari pihak KJPP dengan baik dan penuh teliti agar tidak ada masalah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Pendidikan Nasional, 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta:Gramedia.
- Dr.A.Wangsawidjaja Z,S.H,M.H,2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama.
- Hantoro Hadissoeprapto, 1984. *Pokok-Pokok Hukum Jaminan*,Yogyakarta :Liberty.
- Kamus Hukum Ekonomi,1997.Jakarta:Elips.
- Departemen p & K,Kamus Besar Bahasa Indonesia ,Jakarta :Balai
- Kartono, Hak- hak Jaminan Pembiayaan ,Cet .Kedua, 1977 Jakarta :Pradnya Pramita.
- Muhammad Syafi'Antoni, 2001 *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Buku Andalan.
- Peraturan Menteri Keuangan ,Nomor 12/PMK.01/2008 tentang ,Jasa Penilaian
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, 1983. *Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab*, Jakarta :Rajawali.
- Rivai dan Veithzal, 2008. *Manajemend Sumber Daya Manusia Untuk Perusahaan :dari Teori dan Praktik*, Jakarta :PT Raja Grafindo Persada.
- Salim, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta PT .Raja Grrafindo Persada.
- Saifuddin, Persaksian dan Jaminan Utang 9 November 2012, artikel pada 2 September 2016 dari <http://saifuddiinas.com.2012/11/09/al-baqorah283-peraksian-dan-jamianan-dan-utang-piutang>.

Saut Simanjutak, 1999. *Pengertian Penilaian dan Prinsip Penilaian dan Prinsip Penilai :Pendidikan dan Pelatihan Penilaian Comercial Properties*, Jakarta :GAPPI – Depperindag.

Rivai dan Veithzal, 2008 *Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Perusahaan :dari Teori dan Praktik*, Jakarta :PT Raja Grafindo Persada.

Narasumber:

Wawancara pribadi dengan Ahmad Fahri Nasution salah satu pegawai bank BTN Syariah.
(*financing*)

Situs Internet:

https://www.academia.edu/27087068.Contoh_Laporan_Penilaian_Properti

<https://id.m.wikipedia.org>

Pustaka,1997), Publik ,diakses pada 04 Agustus 2016 ,.www.depkwu.go.id.

Erikson Damanik, Pengetian-pengertian dan info (Pengertian, Fungsi, dan Jenis-jenis Jaminan Menurut Para Ahli), 04 April 2016 ,artikel diakses pada 03 Agustus 2016 dari [http://pengertian-pengertian, info .blogspot.co.id](http://pengertian-pengertian,info.blogspot.co.id)